SECRETARIO :
EXPEDIENTE :
ESCRITO : 01
CUADERNO : Principal
SUMILLA : DEMANDA DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y OTROS

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA:

GUSTAVO ALBERTO CUEVA GUERRERO, identificado con DNI No XXXXXXXX, con dirección domiciliaria en XXXXXXXX, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, señalando domicilio procesal en XXXXXXXX, con Casilla Electrónica No XXXX, y correo electrónico: XXXX@gmail.com; ante usted me presento y digo:

I. NOMBRE Y DIRECCION DOMICILIARIA DE LOS DEMANDADOS:

La presente demanda va dirigida en contra de las siguientes personas:

1.1. ISRAEL GONZALO FLORES AQUINO, con dirección domiciliaria en XXXXXXXX, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa.

1.2. JOSE ANTONIO FLORES AQUINO, con dirección domiciliaria en XXXXXXXX, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa.

II. PETITORIO:

PRETENSIÓN PRINCIPAL:

SE DECLARE EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD, a favor del recurrente respecto del siguiente bien inmueble: **SUB LOTE A - 2, UBICADO A LA ALTURA DEL KM. 0.750** DEL TRAMO FERROVIARIO MOLLENDO- AREQUIPA, ELCUAL CUENTA CON UN **AREA DE 19 705.72 m2, provincia de Islay, departamento de Arequipa;** inscrito en la

Partida No 00954653 del Registro de Propiedad Inmueble

PRETENSIÓN ACCESORIA:

EN FORMA ACUMULATIVA, ACCESORIA, SUBORDINADA solicito se Cancele el asiento registral de la Partida No 04001104 del Registro de Propiedad Inmueble que contiene el ANTICIPO DE HERENCIA otorgado a favor de los demandados y, **se ordene la inscripción de la Sentencia,** que declara el mejor derecho de propiedad, en el asiento registral cancelado.

III.- FUNDAMENTOS DE HECHO:

ANTECEDENTES:

3.1.- El recurrente es el actual propietario del bien inmueble ubicado en SUB LOTE A - 2, UBICADO A LA ALTURA DEL KM. 0.750 DEL TRAMO FERROVIARIO MOLLENDO - AREQUIPA, ELCUAL CUENTA **CON UN AREA DE 19 705.72 m2.**
Dicha propiedad la he adquirido en mérito al Anticipo de Legítima que me ha otorgado mi señor padre, mediante Escritura Pública de fecha 12 de julio de 2018, inscrita con fecha 05 de noviembre de 2018, quien la adquirió de la EMPRESA NACIONAL DE FERROCARILES SA

3.2. Los demandados mediante Escritura Pública de Anticipo de Herencia de fecha 10 de diciembre de 2008, en donde la señora **MARIA ANTONIETA AQUINO VELASQUEZ VIUDA DE FLORES** otorga en anticipo de herencia a favor de sus hijos: **ISRAEL GONZALO FLORES AQUINO** y **JOSE ANTONIO FLORES AQUINO** el integro de los derechos y acciones del inmueble ubicado en Calle Talara No 120, Barrio Incan, distrito de Moliendo, provincia de Yslay, departamento de Arequipa, **pero dicho inmueble se encuentra ubicado dentro del área mi propiedad.**

3.3. Como se puede apreciar de la partida registral que se ofrece como medio probatorio, el inmueble de mi propiedad, ubicado en **ubicado en SUB LOTE A - 2, UBICADO A LA ALTURA DEL KM. 0.750 DEL TRAMO FERROVIARIO MOLLENDO - AREQUIPA, tiene un AREA DE 19 705.72 m2, es decir abarca la totalidad del supuesto inmueble, ya que la supuesta propiedad de los demandados el área se encuentra dentro del mi propiedad.**

3.4. El recurrente a la fecha ejerce la posesión de la totalidad del inmueble de mi propiedad, el cual ha sido corroborado por el Juzgado de Paz No Letrado CPM el Arenal, de fecha 20 de diciembre de 2020, en donde

se ha constatado que mi propiedad es un terreno accidentado, que se cuenta con agua y luz, y que ejerzo la posesión desde el año 2014, sin que existan otras personas que ejerzan posesión o derecho de propiedad.

FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

3.5. Ahora bien, resulta evidente que, por craso error, por cada uno de los inmuebles antes referidos se ha aperturado dos partidas regístrales, tal como se verifica de las copias literales de dominio que se adjunta.

3.6. Dicha situación jurídica ha generado -registralmente- una duplicidad de partidas, hecho que -registralmente- genera el cierre *automático* de la partida registral menos antigua, en aplicación del Art. 60 del TUO del Reglamento General de Registros Públicos; sin embargo, en virtud de la misma norma reglamentaria, dicho cierre en modo alguno implica la invalidez de los asientos regístrales, autorizando ejercitar las acciones legales tendientes a salvaguardar los derechos legalmente adquiridos.

3.7. En virtud de los hechos expuestos, es evidente que existe más de un propietario, con derecho inscrito, sobre cada bien inmueble, más aún cuando los títulos inscritos son incompatibles y; siendo que, jurídicamente, es imposible que sobre un mismo bien inmueble

exista dos propietarios a la vez, resulta necesario e imperativo declarar judicialmente el derecho de propiedad a favor de uno sólo, en este caso, corresponde declarar el mejor derecho de propiedad a favor de sociedad conyugal que represento y demás copropietarios, por prevalecer sobre el derecho de propiedad de la demandada, por estar inscrito con anterioridad al de la demandada, y, por ende, excluirlo, en mérito a los principios de buena fe y prioridad registral.

Principio de Buena fe y Prioridad Registral, sustento jurídico para declarar el mejor derecho de propiedad:

3.8. El Art. 2014 del Código Civil prevé le principio de buena fe registral en virtud del cual “el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con las facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque a veces se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos”. Asimismo, el Art. 2017 del mismo cuerpo legal sustantivo prescribe *“No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”.*

3.9. En atención a los principios invocados y tal como se ha expuesto en el apartado precedente, a fin de determinar qué derecho debe excluirse, se debe considerar que el conflicto se circunscribe a verificar los asientos de presentación que contiene los títulos inscribibles presentados por ambas

partes, al margen de cuál partida es la más antigua, pues como sostiene el Tribunal registral el cierre de partida menos antigua, por imperativo de la ley, no implica que el derecho corresponda al de la más antigua y, ha indicado “que lo señalado en el considerando precedente (esto es, el cierre de la partida menos antigua) se aplica sin perjuicio de que en la realidad Extra registral, el mejor derecho corresponda a los titulares de la partida menos antigua, hecho que deberá ser determinado en la vía judicial correspondiente”, como se está haciendo valer en este caso.

3.10. Al respecto, el máxime intérprete Constitucional ha establecido “El cierre de la partida, en caso de duplicidad registral, es una medida que busca atenuar las consecuencias de una

deficiencia en las inscripciones, evitando que se sigan extendiendo más asientos en las partidas regístrales materia de la duplicidad. Por estos motivos debe resaltarse que el cierre de partida no implica la declaratoria de invalidez de los asientos extendidos en la partida menos antigua, dado que de acuerdo con el artículo 2013° del Código Civil, que consagra el principio de legitimación "el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez"... “Por otro lado, la medida de cerrar la partida menos antigua, en caso de duplicidad registral, obedece al principio de prioridad consagrado en el artículo 2016° del Código Civil, por el cual el Registro desarrolla, mediante la prioridad de rango y la excluyente, mecanismos de protección a la preferencia de títulos de mayor antigüedad... “En consecuencia, teniendo en cuenta que el cierre de partida por duplicidad de inscripción no implica la corrección ni la invalidez del contenido de la inscripción, pues el mejor derecho de propiedad sobre el área en el que se ha verificado la duplicidad de inscripción debe declararse judicialmente, debe tenerse presente que con la expedición de la Resolución de la Gerencia de Propiedad Inmueble N° 205-2000-ORLC-CPI, del siete de marzo de dos mil, no se ha violado derecho constitucional alguno de la empresa demandante; más aún cuando tiene la posibilidad de reclamar judicialmente su mejor derecho de propiedad”

3.11. Ahora bien, el recurrente y anteriores propietarios, amparados en el principio de buena fe registral, adquirimos el inmueble mediante Escritura Pública de fecha de fecha 12 de julio de 2018; que si bien la parte demandada, también adquirió dichos inmuebles mediante Anticipo de Herencia, siendo dichas inscripciones incompatibles con las ya inscritas por mi señor padre y por la donación otorgada a favor del recurrente.

Pretensiones accesorias:

3.12. La tutela jurisdiccional no sería efectiva si se limita a declarar el mejor derecho de propiedad, sino que, además, para ejercer debidamente mi derecho de propiedad, se debe proceder a cancelar el asiento en el que se

encuentra registrado el Anticipo de Herencia efectuadas a los demandados, y ordenar se inscriba la sentencia en dicho asiento.

IV.- FUNDAMENTACION JURIDICA:

CÓDIGO CIVIL:

4.1. El Art. 979, que autoriza al copropietario ejercitar las acciones tendientes a defender el derecho de propiedad.

4.2. De conformidad con lo señalado en el Art. 2012 que regula el principio de publicidad, en virtud del cual se adquirió los inmuebles objeto de litis.

4.3. Tal como lo señala el Art. 2014, prescribe la buena fe registral de todo adquirente como se ha actuado el presente caso.

4.4. Art. 2017, que impide inscribir un título incompatible con otro ya inscrito, y correspondiendo el mejor derecho la sociedad conyugal que represento y demás copropietarios, éste excluye al derecho de la demandada.

TUO REGLAMENTO DE REGISTROS PÚBLICOS:

4.5. El Art. IX, prevé el principio de prioridad excluyente, en virtud del cual "No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción"

4.6. Como lo señala el Art. 60, quinto párrafo, que autoriza ejercer las acciones legales tendientes a salvaguardar los derechos legalmente adquiridos.

CÓDIGO PROCESAL CIVIL:

4.7. El Art. I, del T.P. garantiza a toda persona el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio de sus derechos...con sujeción a un debido proceso.

V.- MONTO DEL PETITORIO:

De acuerdo a la pretensión planteada en el presente escrito de demanda, **la Cuantía ES** INAPRECIALBE EN SUMA DE DINERO.

VI.- VIA PROCEDIMENTAL:

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 8 del Art. 486° del Código Procesal Civil, la vía procedimental que le corresponde a la presente demanda es la del **Proceso Abreviado,** por no tener una Vía Procedimental Propia, ser Inapreciable en Dinero y por la Naturaleza de la Pretensión.

VII.- MEDIOS PROBATORIOS:

En cumplimiento de lo dispuesto por el Artículo 695° del Código Procesal Civil, se ofrece como medios probatorios lo siguiente:

7.1. Escritura de Anticipo de Legítima de fecha 12 de julio de 2018, otorgado ante notario de Arequipa, doctor José Luis Concha Revilla, con lo que se acredita fehacientemente que el recurrente es propietario del inmueble ubicado en: SUB LOTE A - 2, UBICADO A LA ALTURA DEL KM. 0.750 DEL TRAMO FERROVIARIO MOLLENDO - AREQUIPA, el cual cuenta **CON UN AREA DE 19 705.72 m2.**

7.2. Certificado Literal de la Partida No 00954653 del Registro de Propiedad Inmueble, con lo que se acredita que el inmueble ubicado en SUB LOTE A - 2, UBICADO A LA ALTURA DEL KM. 0.750 DEL TRAMO FERROVIARIO MOLLENDO - AREQUIPA, se encuentra inscrito, con el 19 705.72 m2, el cual es decir abarca la totalidad del supuesto inmueble, ya que la supuesta propiedad de los demandados el área se encuentra dentro del mi propiedad.

7.3. Escritura Pública de Anticipo de Herencia de fecha 10 de diciembre de 2008, en donde la señora **MARIA ANTONIETA AQUINO VELASQUEZ VIUDA DE FLORES** otorga en anticipo de herencia a favor de sus hijos: **ISRAEL GONZALO FLORES AQUINO** y **JOSE ANTONIO FLORES AQUINO** el integro de los derechos y acciones del inmueble ubicado en Calle Talara No 120, Barrio Inclan, distrito de Moliendo, provincia de Yslay, departamento de Arequipa, **pero dicho inmueble se encuentra ubicado dentro del área mi propiedad.**

7.4. Constancia de Posesión expedido por el Juzgado de Paz No Letrado CPM el Arenal, de fecha 20 de diciembre de 2020, en donde se acredita que el recurrente a la fecha ejerce la posesión de la totalidad del inmueble de mi propiedad, en donde se ha constatado que mi propiedad es un terreno accidentado, que se cuenta con agua y luz, y que ejerzo la posesión desde el año 2014, sin que existan otras personas que ejerzan posesión o derecho de propiedad.

7.5. Declaración de parte que en su oportunidad prestara el demandado, señor **ISRAEL GONZALO FLORES AQUINO.**

7.6. Declaración de parte que en su oportunidad prestara el demandado, señor **JOSE ANTONIO FLORES AQUINO.**

7.7. Inspección judicial que en su oportunidad se deberá de realizar sobre los inmuebles ubicados: SUB LOTE A - 2, UBICADO A LA ALTURA DEL KM. 0.750 DEL TRAMO FERROVIARIO MOLLENDO - AREQUIPA y CALLE TALARA NO 120, BARRIO INCLAN, DISTRITO DE MOLLENDO, PROVINCIA DE YSLAY, DEPARTAMENTO DE AREQUIPA, a fin que su despacho pueda acreditar que ambos inmueble son uno solo, el cual la propiedad y la posesión la ejerce el recurrente.

7.8. Plano de ubicación del inmueble de propiedad del recurrente, con el fin de ¡lustrar a su despacho lo ubicación de la supuesta propiedad de los demandados, el cual me pertenece.

ANEXOS:

1-A. Copia simple del Documento de identidad del recurrente.

1-B. Escritura de Anticipo de Legítima de fecha 12 de julio de 2018.

1-C. Certificado Literal de la Partida No 00954653 del Registro de Propiedad Inmueble 1-D. Escritura Pública de Anticipo de Herencia de fecha 10 de diciembre de 2008.
1-E. Constancia de Posesión expedido por el Juzgado de Paz No Letrado CPM el Arenal, de fecha 20 de diciembre de 2020.

1-F. Plano de ubicación del inmueble de propiedad del recurrente.

1-G. Arancel judicial por ofrecimiento de pruebas.

POR LO EXPUESTO;

Sírvase admitir a trámite la presente demanda declarándola fundada en su momento.

PRIMER OTROSI. - De conformidad con lo establecido en el Art. 80 del Código Procesal Civil, aplicable en forma supletoria al presente caso, otorgo al letrado que autoriza el presente escrito, **Dr. XXXXXXXX, con colegiatura número XXXX,** las facultades generales de representación a que se refiere el Art. 74 del Código acotado, señalando como domicilio el indicado en el exordio del presente escrito, y declaro estar instruido en la

delegación de facultades que otorgo y de sus alcances.

SEGUNDO OTROSI. - Adjunto a la presente una cédula de notificación, ya que una vez que sea admitida la demanda se procederá a interponer una Medida Cautelar pertinente a fin de asegurar el cumplimiento de la decisión futura.

Arequipa,